



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 632 047  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GAUSTADFUNKSJONÆRENE'S BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 269 990	1 211 972
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 269 990</b>	<b>1 211 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		836 908	924 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>905 368</b>	<b>990 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 622</b>	<b>221 903</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 586	9 866
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 586</b>	<b>9 866</b>
Annen finanskostnad		69 720	90 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 720</b>	<b>90 330</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 134</b>	<b>-80 464</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>303 488</b>	<b>141 439</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>303 488</b>	<b>141 439</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>303 488</b>	<b>141 439</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>303 488</b>	<b>141 439</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		303 488	141 439
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>303 488</b>	<b>141 439</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 266 060	6 266 060
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 200	39 200
Sum varige driftsmidler		6 305 260	6 305 260
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 800	4 800
Sum finansielle anleggsmidler		4 800	4 800
Sum anleggsmidler		6 310 060	6 310 060
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 214	63 748
Sum fordringer		62 214	63 748
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		494 902	555 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		494 902	555 899
Sum omløpsmidler		557 116	619 647
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 867 176</b>	<b>6 929 707</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 578 914	3 275 426
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 578 914</b>	<b>3 275 426</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 581 314</b>	<b>3 277 826</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 157 513	3 561 212
Øvrig langsiktig gjeld		55 200	55 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 212 713</b>	<b>3 616 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 212 713</b>	<b>3 616 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 051	
Leverandørgjeld		71 098	35 469
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 149</b>	<b>35 469</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 285 862</b>	<b>3 651 881</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 867 176</b>	<b>6 929 707</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792548

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 632 047  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GAUSTADFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 948 632 047  
GAUSTADFUNKSJONERENES BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 269 990	1 211 972
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 269 990</b>	<b>1 211 972</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		836 908	924 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>905 368</b>	<b>990 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 622</b>	<b>221 903</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 586	9 866
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 586</b>	<b>9 866</b>
Annen finanskostnad		69 720	90 330
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 720</b>	<b>90 330</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 134</b>	<b>-80 464</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>303 488</b>	<b>141 439</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>303 488</b>	<b>141 439</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>303 488</b>	<b>141 439</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		303 488	141 439
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>303 488</b>	<b>141 439</b>



Organisasjonsnr: 948 632 047  
GAUSTADFUNKSJONERENES BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 266 060	6 266 060
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 200	39 200
Sum varige driftsmidler		6 305 260	6 305 260
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		4 800	4 800
Sum finansielle anleggsmidler		4 800	4 800
Sum anleggsmidler		6 310 060	6 310 060
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		62 214	63 748
Sum fordringer		62 214	63 748
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		494 902	555 899
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		494 902	555 899
Sum omløpsmidler		557 116	619 647
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 867 176</b>	<b>6 929 707</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 578 914	3 275 426
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 578 914</b>	<b>3 275 426</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 581 314</b>	<b>3 277 826</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 157 513	3 561 212
Øvrig langsiktig gjeld	55 200	55 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 212 713</b>	<b>3 616 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 212 713</b>	<b>3 616 412</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 051	
Leverandørgjeld	71 098	35 469
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>73 149</b>	<b>35 469</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 285 862</b>	<b>3 651 881</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 867 176</b>	<b>6 929 707</b>



Organisasjonsnr: 948 632 047  
GAUSTADFUNKSJONERENES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2022

Gaustadfunksjonærenes B/L

Digitalt årsmøte avholdes 13. juni - 17. juni 2022

Selskapsnummer: 109





## Velkommen til årsmøte i Gaustadfunksjonærenes B/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. juni kl. 09:00 og lukker 17. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/109>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Levering av analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel kan sendes til styret på e-post:  
[gaustadfunksjonarenes@styrerrommet.no](mailto:gaustadfunksjonarenes@styrerrommet.no)

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Gaustadfunksjonærenes B/L**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Anja Bø og Ida Cleve er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2021 - Gaustadfunksjonærenes Borettslag.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 5

### **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

**Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Forslag om ny ekstern styreleder.

Se vedlagt tilbud på ekstern styreledelse fra Fornebu Forvaltning AS.

### Innstilling

Styret er positive til å få inn en ekstern styreleder som har teknisk kompetanse, relevant erfaring og kan sikre god framdrift i styrets videre arbeid.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Vestgård

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Jon Erik Løvli
- Marit Trodal

**Valg av 2 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Knut Ringheim
- Steffen Nerbråten Jevne

### Vedlegg

1. Valgkomiteens Innstilling.pdf
2. Tilbud - Gaustadfunksjonærenes Borettslag.pdf



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marit Trodal

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jon Erik Løvli



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marit Trodal	Gaustadveien 13 B
Nestleder	Svein Inge Skandfer Hanssen	Gaustadveien 13 A
Styremedlem	Linda Haugen	Gaustadveien 15 B
Varamedlem	Selma Næss-Ulseth	Gaustadveien 15 B
Varamedlem	Vegard Moesødegård Vamråk	Gaustadveien 15 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marit Trodal	Gaustadveien 13 B
Varadelegert	
Svein Inge Skandfer Hanssen	Gaustadveien 13 A

### Valgkomiteen

Ida Cleve	Gaustadveien 13 A
Sigrid Ramdal	Gaustadveien 15 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Gaustadfunksjonærenes B/L

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Gaustadfunksjonærenes B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948632047, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Gaustadvn 13-15

Gårds- og bruksnummer:  
42      53

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten, er festetomt på 7 313 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Gaustadfunksjonærenes B/L har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styrets viktigste arbeid i perioden har vært knyttet til garasjesaken og kjøp av nytt brannvarslingssystem, i tillegg til at det er anskaffet nye porttelefoner.

Det er gjennomført 11 styremøter, og ett informasjonsmøte med beboere som har bruksrett til garasje. Det er arrangert to dugnader, en vårdugnad og en høstdugnad. Det er også avholdt en brannøvelse, og utarbeidet en branninstruks.

Med totalt 24 boenheter ønsker styret å legge til rette for at alle har tilgang til parkeringsplasser og el-bil lading på borettslagets eiendom. Arbeidet med garasjesaken har derfor hatt høy prioritet. Det har vært viktig å få ryddige avklaringer som alle i borettslaget kan være enige om, slik at vi kan komme videre med å etablere gode parkeringsløsninger i borettslaget. Styret valgte derfor å innhente juridisk bistand fra OBOS for å få en uavhengig vurdering av hvilke juridiske hensyn som bør legges til grunn. Det fremgår av OBOS' vurdering at 'garasjelag' er en utdatert og lite hensiktsmessig form for organisering av garasjeplasser i borettslag. Gitt at garasjelaget i vårt borettslag ikke har vært aktivt på flere år og det ikke er et styre på plass som kan ivareta ansvar for drift og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse, ønsker styret å fremme forslag om endring av vedtekter. Disse innebærer at det formelle og juridiske ansvaret for garasjene overføres styret i borettslaget. Som del av denne prosessen ble både OBOS' og styrets vurderinger presentert for alle beboere som disponerer garasjeplasser på et møte tidligere i vår.

I forbindelse med kjøp av nytt brannvarslingssystem, er det innhentet tilbud fra et utvalg leverandører, og gjennomført befaring med to av de samt hentet inn referanser. Styret vurderte Sfty som beste alternativ, da de har et varslingssystem som er trådløst og lett å installere, samt legger til rette for god kontroll gjennom deres portal i egen app. Sfty får gode referanser når det gjelder brukervennlighet, kundeservice og vedlikeholdsavtale. Kjøpet ble lånefinansiert gjennom OBOS.

Det har vært et klart behov for å oppgradere porttelefonene, og 3 tilbud ble innhentet. Valget falt på Datacall. Disse er nå installert og fungerer godt.

Når det gjelder vedlikehold er det utført kontroll av det elektriske fellesanlegget. Det er montert nye stikkontakter i råkjeller og vaskekjeller i nr. 13, og etablert utestikk i 15 a for belysning til juletre og hekk.

Styret har ønsket å legge mer til rette for trivsel på fellesarealer, og har gått til innkjøp av en bålpanne og nye hagemøbler produsert av Vestre.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 211 878.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 905 368.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatte vedlikeholdsprosjekter.

### Resultat

Årets resultat på kr 303 488 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 58 112 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 303 488.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 483 967 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 385 000 til større vedlikeholdsarbeid som omfatter oppgradering av brannvarslingsanlegg, porttelefon, avfuktingsanlegg og utemøbler. Kostnadsrammen for oppgradering av garasjer er ikke inkludert i budsjettet for 2022.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene for 2021 doblet seg fra 2020 til 2021. Styret har tatt høyde for dette og justert budsjettet for 2022 deretter.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 781. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gaustadfunksjonærenes B/L.

### Lån

Gaustadfunksjonærenes B/L har to lån i Eika Boligkreditt AS.

Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall og flytende rente på 2,65% pr 20.04.22. Ett av lånene er nedbetalt i 2023, mens det andre er nedbetalt i 2042.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5,5 % fra 01.06.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gaustadfunksjonærenes Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Gaustadfunksjonærenes Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentraltorshuset, 0403 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Gaustadfunksjonærenes Borettslag

kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## GAUSTADFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG ORG.NR. 948 632 047, KUNDENR. 109

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>584 178</b>	<b>791 050</b>	<b>584 178</b>	<b>483 967</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		303 488	141 439	121 670	-60965
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-345 587	-348 311	-355 000	-356 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-58 112	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-100 211</b>	<b>-206 872</b>	<b>-233 330</b>	<b>416 965</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>483 967</b>	<b>584 178</b>	<b>350 848</b>	<b>67 002</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		557 116	619 647		
Kortsiktig gjeld		-73 149	-35 469		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>483 967</b>	<b>584 178</b>		

**GAUSTADFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG**

ORG.NR. 948 632 047, KUNDENR. 109

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		247 846	266 374	257 436	238 320
Innkrevde felleskostnader	2	964 032	933 384	965 564	992 680
Andre inntekter		0	12 214	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 211 878</b>	<b>1 211 972</b>	<b>1 223 000</b>	<b>1 231 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 500	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 875	-4 420	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-48 680	-47 490	-48 900	-51 000
Konsulenthonorar	6	-44 082	-3 780	-5 000	-30 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-155 032	-303 902	-381 000	-484 000
Forsikringer		-71 488	-64 743	-68 000	-76 000
Festeavgift		-100	0	-200	-100
Kommunale avgifter	8	-216 118	-211 901	-180 730	-222 605
Energi/fyring		-51 441	-22 958	-28 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 450	-119 700	-124 000	-125 000
Andre driftskostnader	9	-116 843	-140 315	-118 200	-105 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-905 368</b>	<b>-990 069</b>	<b>-1 032 330</b>	<b>-1 231 965</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>306 510</b>	<b>221 903</b>	<b>190 670</b>	<b>-965</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		58 112	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>364 622</b>	<b>221 903</b>	<b>190 670</b>	<b>-965</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 586	9 866	0	0
Finanskostnader	11	-69 720	-90 330	-69 000	-60 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-61 134</b>	<b>-80 464</b>	<b>-69 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>303 488</b>	<b>141 439</b>	<b>121 670</b>	<b>-60965</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		303 488	141 439		

**GAUSTADFUNKSJONÆRENE BORETTSLAG**

ORG.NR. 948 632 047, KUNDENR. 109

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 266 060	6 266 060
Andre varige driftsmidler	13	39 200	39 200
Aksjer og andeler	14	4 800	4 800
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 310 060</b>	<b>6 310 060</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		60 300	58 050
Andre kortsiktige fordringer	15	1 914	5 698
Driftskonto OBOS-banken		263 789	325 286
Sparekonto OBOS-banken		231 113	230 613
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>557 116</b>	<b>619 647</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 867 176</b>	<b>6 929 707</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	16	3 578 914	3 275 426
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 581 314</b>	<b>3 277 826</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 157 513	3 561 212
Borettsinnskudd		55 200	55 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 212 713</b>	<b>3 616 412</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		71 098	35 469
Påløpte renter		2 051	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>73 149</b>	<b>35 469</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 867 176</b>	<b>6 929 707</b>
Pantstillelse	18	8 655 200	8 655 200
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.04.2022

Styret i Gautstadfunksjonærenes Borettslag

Marit Trodal /s/

Linda Haugen /s/

Svein I. S. Hanssen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	747 528
Balkong	158 400
Trappevask	49 824
Garasje	9 840
Kapitalkostnader på IN-lån	241 464
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 382
Overført til kapitalkostnader	-247 846
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>965 592</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>964 032</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 038
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 082</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-143 095
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 937
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-155 032</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-141 057
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-69 931
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-216 118</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 734
Renhold ved firmaer	-47 606
Snørydding	-25 189
Gressklipping	-25 000
Trykksaker	-428
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-402
Bank- og kortgebyr	-2 435
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-116 843</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	500
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 086
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 586</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-11 706
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-57 931
Renter på leverandørgjeld	-83
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-69 720</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1948	1 012 700
Oppskrevet 1972	770 700
Rehabilitering av balkonger 2010-2011	823 560
Tilgang 1990	3 659 100
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 266 060</b>

Eiendommen er bygslet fra Gaustad Sykehus/statsbygg i 99år fra 06.08.1947

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Innskudd garasje		
Tilgang 1995	10 000	10 000
Garasjeanlegg		
Tilgang 1963	2 200	
Tilgang 1990	10 000	
Tilgang 1998	10 000	22 200
Garasje borettslaget		
Tilgang 1990	7 000	7 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>39 200</b>

De varige driftsmidlene avskrives ikke

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Gautstad Kabelselskap. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balanseført verdi: 4 800

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN avsetning	1 914
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 914</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 538 786
Egenkapital fra IN tidligere	374 311
Egenkapital fra IN 2021	58 112
Reduksjon EK fra IN	-392 295
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 578 914</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme Opptjent egenkapital

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt as**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,98 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-2 604 024
Nedbetalt tidligere	-272 665
Nedbetalt i år	109 447
	-2 767 242

**Eika Boligkreditt as 2, IN-lån**

Renter 31.12: 1,95%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2003	-4 638 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 579 166
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	236 140
Nedbetalt tidligere, IN	374 311
Nedbetalt i år, IN	58 112
	-390 271

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 157 513</b>
------------------------------------	-------------------

---

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 200
Pantelån	3 157 513
Beregnete IN-forpliktelser	3 113
<b>TOTALT</b>	<b>3 215 826</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 266 060
<b>TOTALT</b>	<b>6 266 060</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-postadresse [gaustadfunksjonarenes@styreverrommet.no](mailto:gaustadfunksjonarenes@styreverrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Nova Service om renhold av fellesarealene

### Parkering

Borettslaget har fire garasjeplasser som leies ut etter ansiennitet for de som melder interesse.

Styret kommuniserer ut via Vibbo dersom det blir ledige plasser. I tillegg eier borettslaget en garasje som brukes til redskap og sykler.

### Nøkler/skilt

Systemnøkler til inngangsdørene er nå mulig å kopiere selv. Skilt fås ved henvendelse til styret.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Gaustadveien 13 A og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Kontakt styret for kort.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88016770. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.05 og 01.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Gautstadfunksjonærenes B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Oppussing av oppganger, byttet tre kjellervinduer	
2018 - 2019	Byttet inngangsdør 13 A	Nye panelovner ved alle inngangspartier Ny utelampe på tunet For å unngå fuktskader i mur
2017	Vannbrett/sålbenker under alle vinduer	
2016 - 2017	Reparasjon skadet fasade	
2015	Anskaffet ny flaggstang	
2013	Sikre skadet fasade	Sikring av skadet fasade. Planlegger videre arbeid med dette i 2014.
2012	Nytt porttelefonanlegg installert i 13A	Nytt porttelefonanlegg installert i 13A
2012	Nedløpsrør tak	Nedløpsrør fra tak er skiftet ut
2011	Nytt porttelefonanlegg installert i 13B	
2010	Nye balkonger + utbedr. fellesvaskeri	Nye balkonger og utbedring av frostsikring i fellesvaskeri.
2009	Nytt porttelefonanlegg installert i 15A	
2008	Trappeneser + lekestativ	Ødelagte trappeneser er byttet ut og erstattet med nye. Nytt lekestativ er satt opp.
2006	Utbedring av elektrisk anlegg	
2005	Brannsikring	Skiftet alle brannvarslere i entreene.  Kontroll av brannslukkeutstyr og brannsikring i leilighetene.
2004	Utskiftning av inngangsdører	
2001 - 2003	Våtromsrehabilitering	
1997	Oppussing trappeoppganger	
1996	Reparasjon av tak	
1995	Lekeapparater utomhus	
1995 - 1996	Skifte av elektrisk anlegg	





# Tilbud ekstern styreledelse

## Gaustadfunksjonærenes Borettslag

Oslo / 08.05.2022





Hvorfor velge ekstern styreledelse  
med Fornebu Forvaltning?



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Gaustadfunksjonærenes Borettslag org nr 948 632 047 og Fornebu Forvaltning AS org nr 963 035 683 er det inngått slik avtale :

### § 1 Oppdragets varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Gaustadfunksjonærenes Borettslag for en periode på 1 år fra våren 2022 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2023. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

### § 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Gaustadfunksjonærenes Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev utfra borettslagets aktivitet til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anviser og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet.



## § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Gaustadfunksjonærenes Borettslag skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret administreres av borettslagets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Gaustadfunksjonærenes Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Gaustadfunksjonærenes Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

## § 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 50 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i Gaustadfunksjonærenes Borettslag, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 980 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Bjørn Vestgård har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Gaustadfunksjonærenes

Borettslag

Tilbud - Gaustadfunksjonærenes Borettslag.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.06.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 17.06.22

**Selskapsnummer:** 109 **Selskapsnavn:** Gaustadfunksjonærenes B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anja Bø og Ida Cleve er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

- For  
 Mot

**Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Bjørn Vestgård

**Styremedlemmer** (2 skal velges)

- Jon Erik Løvli  
 Marit Trodal

**Varamedlemmer** (2 skal velges)

- Knut Ringheim  
 Steffen Nerbråten Jevne

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Marit Trodal

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Jon Erik Løvli

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.